

Selásbraut 98

Lögð fram fyrirspurn Plúsarkitekta ehf., dags. 27. október 2022, um m.a. stækkun lóðarinnar nr. 98 við Selásbraut, staðsetningu djúpgáma og fyrirkomulag bílastæða, samkvæmt tillögu Plúsarkitekta ehf., dags. 27. september 2022.

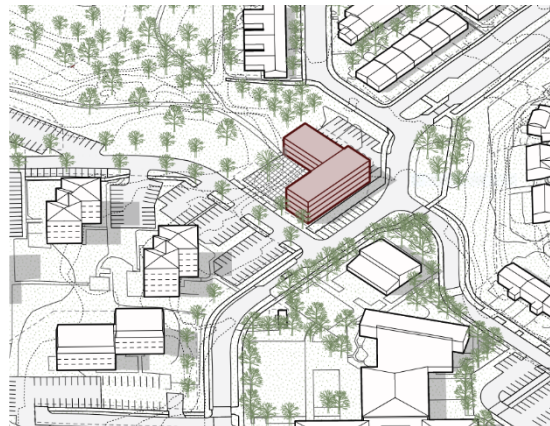
Skipulag:

Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda 18. janúar 2022.

Í gildi er hverfisskipulag Ártúnsholts, samþykkt 10. október 2019 og birt í B-deild stjórnartíðinda 5. nóvember 2019. Skilmálaeining 7.3.12.



Tillaga Plúsarkitekta ehf, dags 27/9 2022



Selásbraut 98
Skýringarmynd sem sýnir aðstæður eftir breitingar.

Skýringarmynd sem sýnir mögulega útfærslu

Umsögn:

Í gildandi hverfisskipulagi fyrir Árbæ eru settir fram eftirfarandi skilmálar fyrir lóðina Selásbraut 98:

Skilmálar:

Gefin er heimild fyrir niðurrifi byggingar við Selásbraut 98 og byggingu viðbyggingar og/eða nýbyggingar. Viðbygging og/eða nýbygging skal vera 3–4 hæða fjölbýlishús með verslun og þjónustu á jarðhæð og íbúðum á efri hæðum (hámarksfjöldi 24), að meðaltali 80 m² að stærð.

- *Heimild fyrir byggingu íbúða og viðbótarbyggingarmagni er háð skilyrðum um umhverfisúrbætur á lóð, s.s. gerð almennings- og garðryma og dvalarsvæða í stað malbikaðra plana.*

- *Gera þarf ráð fyrir lifandi götuhliðum á jarðhæðum í samræmi við skilgreiningu svæðisins sem miðsvæði í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030.*

- *Fjöldi bílastæða er endurskilgreindur í samræmi við ákvæði aðalskipulags.*

- *Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og*

meðhöndlun úrgangs innan lóðar.

• Í leiðbeiningum hverfissskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.

Heimilt er að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar en gera þarf sérstaklega grein fyrir þeim á aðalupprætti með byggingarleyfisumsókn

– Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.

Fjöldi bílastæða á lóð:

Innsend tillaga telur u.þ.b 43 bílastæði en í skilmálum hverfissskipulags er ekki gerð krafa um að bílastæðum sé fjölgað innan lóðar vegna nýrra íbúða í fjöleignarhúsi en heimilt er að fjölga bílastæðum um að hámarki eitt fyrir hverja nýja íbúð, ef aðstæður leyfa.

28 bílastæði (innan lóðar) yfirfærast úr eldra deiliskipulagi.

- Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.
- Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.
- Við atvinnu- og þjónustuhúsnæði skal fjöldi og fyrirkomulag bílastæða vera skv. stefnu um bílastæði í gildandi aðalskipulagi Reykjavíkur.
- Ný bílastæði skulu vera í beinum tengslum við bílastæði sem fyrir eru. Ekki er heimilt að fjölga innkeyrslum að lóðinni.

Selásbraut 98 - sérskilmálar

Innkeyrslur á lóðir eru frá Vallarási. Heimilt er að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar en gera þarf sérstaklega grein fyrir þeim á aðalupprætti með byggingarleyfisumsókn.

Innsend fyrirspurn viku í meginráttum frá skilmálum hverfissskipulags hvað varðar fyrirkomulag bílastæða og innkeyrslna á lóð. Stefna um bílastæði í AR2040: Verslun á svæði 2: 1 stæði á 65-100 m² (viðmið) og 1 stæði á 40 m² (hámark) sem gerir 4 – 10 bílastæði fyrir u.þ.b 400 m² af verslunar/þjónusturými og 13 hjólastæði.

Samkvæmt innsendri tillögu yrði leyft samkv. AR2040 að hafa 4-10 stæði fyrir verslun/þjónustu og 24 stæði fyrir íbúðir sem eru samnýtt með verslun. Samtals 28-34 bílastæði.

Ekki er fallist á að gera ný stæði utan lóðamarka þrátt fyrir að skýringarmynd hverfissskipulags fyrir Árbæ kasti upp þeim möguleika til frekari úrlausnar. Sú mynd er ekki bindandi fyrir skipulagslega útfærslu svæðisins. Út frá umferðaröryggi er ekki fallist á 90° út frá aðalgötu.

Niðurstaða:

Tillögur skv. fyrirspurn þarf að endurskoða með tilliti til ofangreindra þátta.

F.h Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Brynja Kemp Guðnadóttir arkitekt / verkefnastjóri